

佐久市個別施設計画 (佐久市役所本庁舎)

平成31年4月



目次

はじめに.....	1
1 対象施設の状況.....	2
(1) 建物に関する状況.....	2
ア 施設カルテ.....	3
佐久市役所本庁舎.....	3
イ 位置図.....	5
(2) 対象施設の建物健全度の状況.....	6
ア 特定建築物の定期報告.....	6
イ 構造躯体の健全性の評価.....	6
ウ 建築技術職員による構造躯体以外の劣化状況調査.....	6
2 適正化に関する分析.....	7
(1) 分析にあたっての考え方.....	7
(2) 「公共施設等の方向性」の分析.....	8
(3) 「サービスの方向性」の分析.....	9
3 対策内容と実施時期.....	10
(1) 対策内容.....	10
ア 考え方.....	10
イ 対象施設の対策内容.....	10
(2) 実施時期.....	10
(3) 総合管理計画における施設分類別の今後のあり方【再掲】.....	11
(4) 総合管理計画から見た優先的な対策内容.....	12
4 費用に関する分析.....	13
(1) 施設更新等に係る費用について.....	13
ア 施設の更新費用.....	13
イ 長寿命化の費用.....	13
(2) 維持管理に係る費用について.....	13
ア 現状の場合.....	13
イ 施設の更新の場合.....	14
ウ 維持管理における分析.....	14
(3) 費用面から見た優先的な取組.....	14
(4) 長寿命化に係る工程表.....	15

はじめに

1 個別施設計画策定の経過

本市では、高度経済成長期に整備された公共施設等が老朽化し、更新時期を迎えるなか、近年の厳しい財政状況や、人口減少、少子高齢化なども踏まえた適正な管理運営の実現を目指し、平成 24 年度より公共施設等マネジメントに取り組んでいます。平成 25 年 3 月には「佐久市公共施設白書」（以下「白書」という。）を作成し、その結果を踏まえ、「佐久市公共施設マネジメント基本方針」（以下「基本方針」という。）を策定しました。

その後、「公共施設等の総合的かつ計画的な管理の推進について」（平成 26 年 4 月 22 日付総財務第 74 号総務大臣通知）により、公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進する「公共施設等総合管理計画」の策定が要請されたことから、平成 27 年 11 月には、公営企業会計の公共施設等をまとめた「佐久市公共施設白書～公営企業施設編～」（以下「公営企業施設白書」という。）を作成し、平成 29 年 3 月には、公共施設等の数値目標及び今後の取組などについて「佐久市公共施設最適化推進方針」（以下「推進方針」という。）により示すとともに、これら白書・基本方針・公営企業施設白書・推進方針の内容をまとめる形で、「佐久市公共施設等総合管理計画」（以下「総合管理計画」という。）を策定しました。

佐久市役所本庁舎は、本市における行政サービスの核となる施設であり、災害時においては防災拠点となる重要性の高い施設であることから、将来に渡って機能の維持・確保に万全を期する必要があることを踏まえ、以下のとおり適正化に資する今後のあり方を定め、これを総合管理計画に基づく個別施設計画に位置付けることとします。

2 対象施設、計画期間等

(1) 対象施設（施設分類）

- ・佐久市役所本庁舎（行政系施設）

(2) 計画期間

公共施設等総合管理計画（H29～R8）との整合性を考慮し、平成 31 年度から令和 8 年度までの 8 年間の計画とします。

また、更新、修繕等の施設への対策内容と実施時期及び、対策費用については、総合管理計画で用いた試算結果を基に令和 38 年度までについて掲載します。

(3) 計画の見直し

今後、他施設の個別施設計画との調整を行いつつ、必要に応じて、適宜、個別施設計画及び、総合管理計画を見直し、計画の整合性を図ることとします。

1 対象施設の状況

本計画を策定するにあたり、対象となる施設の状況をお示しします。

(1) 建物に関する状況

ア 施設カルテ

対象施設の状況について、公共施設白書における施設カルテを転載します。

佐久市公共施設運営・利用状況調書

施設番号 101

佐久市役所本庁

(基準日) 2018年3月31日現在

1 施設データ									
所管部署	総務部 財政課 管財係								
所在地	佐久市中込3056番地			地区	中込				
施設類型	大分類	行政系施設							
	中分類	庁舎等							
避難所・避難場所	—	配置形態	単独						
業務内容	地方自治法に定める行政事務								
設置目的	地方自治法に定める地方公共団体								
設置条例	佐久市役所の位置を定める条例								
2 建物データ									
建築年(経過年数)	昭和 50 年 (44年)	大規模改修年度	H26		構造形式	SRC造		耐震診断	実施済み
延床面積	10,998.24 m ²	棟数	2 棟		階数(最大)	地上 10階	地下 —	耐震補強	実施済み
3 土地データ									
土地面積	26,207.39 m ²	土地の保有区分	市所有			用途地域	第2種住居地域、準住居地域、商業地域		

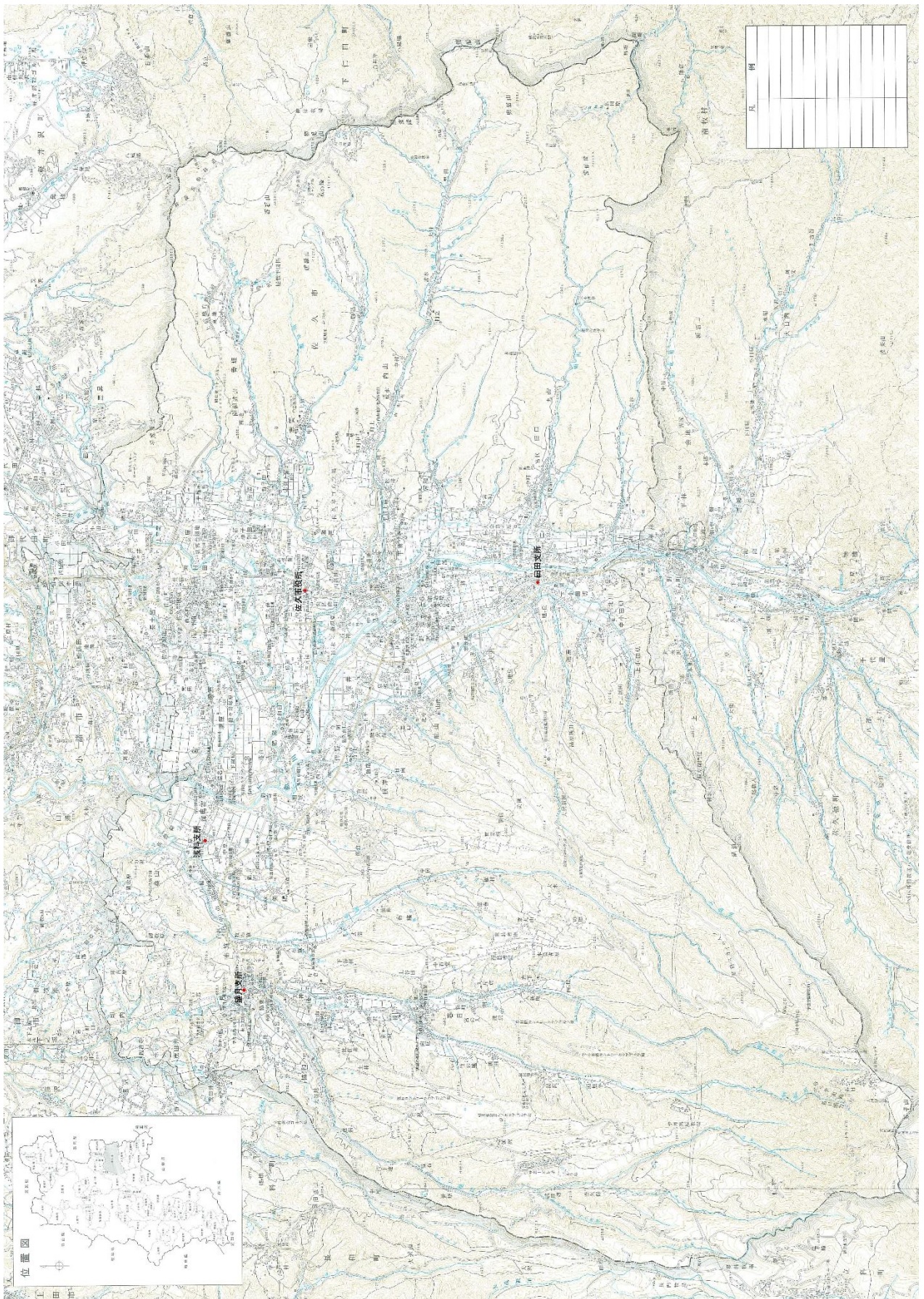


施設運営状況

1 管理運営状況									
運営形態	直営		指定管理期間	—					
備考									
2 サービス提供状況									
開館時間 及び 運営体制	平日	8時30分～18時30分(343人)			土曜日	—			
	備考	夜間(18時30分～8時30分)(2人)、土日祝は曜日直(2人)、第4日曜日(休日窓口)							
休館日	定期休館日	土・日・祝日			年末年始等	12月29日～1月3日			
料金体系									
3 コスト状況、利用状況					平成27年度	平成28年度	平成29年度	過去3年度平均	
歳出(①)	単位:千円				172,468	167,365	390,767	243,533	
管理にかかるコスト	管理にかかるコスト				57,350	51,325	54,382	54,352	
	修繕費				10,326	4,690	6,367	7,128	
	使用料・賃借料				1,610	1,520	1,553	1,561	
	建物管理委託費				29,499	28,561	29,986	29,349	
	その他				15,915	16,554	16,476	16,315	
建物整備・大規模改修にかかるコスト	建物整備・大規模改修にかかるコスト				88,123	89,952	303,272	160,449	
	再調達価格				87,986	87,986	87,986	87,986	
	工事請負費				137	1,966	215,286	72,463	
事業運営にかかるコスト	事業運営にかかるコスト				26,995	26,088	33,113	28,732	
	燃料費・光熱水費				25,713	24,391	26,212	25,439	
	人件費				0	0	0	0	
	事業運営委託料				0	0	0	0	
	その他				1,282	1,697	6,901	3,293	
歳入(②)	単位:千円				548,100	484,001	297,948	443,350	
特定財源	特定財源				0	0	0	0	
	施設使用料、手数料収入等				548,100	484,001	297,948	443,350	
収支(②-①)	単位:千円				375,632	316,636	△ 92,819	199,816	
延床面積1㎡あたりの経費(①/延床面積)					15,681円	15,217円	35,530円	22,143円	
利用件数(③)					108,364件	109,773件	101,061件	106,399件	
利用者一件あたりの経費(①/③)					1,592円	1,525円	3,867円	2,328円	
備考	利用件数については、戸籍・住民票関係、税務関係諸証明などの窓口対応件数								

4 施設構成一覧											
NO	棟名または施設名	建築年度	構造	延床面積 (㎡)	階数	NO	棟名または施設名	建築年度	構造	延床面積 (㎡)	階数
1	低層棟	昭和 50	RC造	6,221.16		6	南棟	昭和 51	SRC造	1,700.43	
2	高層棟	昭和 50	RC造	3,306.36		7					
3	車庫	昭和 54	鉄骨造	24.50		8					
4	議会棟	昭和 50	RC造	1,405.10		9					
5	議会棟エレベーター棟	平成 21	RC造	41.12		10					
備考						合 計				12,698.67	
5 スペース構成											
NO	部屋名	面積(㎡)	利用料金 (円/h)	備考	NO	部屋名	面積(㎡)	利用料金 (円/h)	備考		
1					7						
2					8						
3					9						
4					10						
5					その他共有部						
6					合 計		0.00				
6 その他											

イ 位置図



(2) 対象施設の建物健全度の状況

本計画において、建物健全度の状況を把握するに当たり、『特定建築物の定期報告』、『構造躯体の健全性の評価』及び『構造躯体以外の劣化状況調査』を参考に、必要な部分を抜粋して掲載します。ただし、建て替え等の方針により、現施設の廃止が見込まれる場合、各調査を割愛し、今後の状況による対応についてお示しします。

ア 特定建築物の定期報告

(i) 定期報告の実施頻度

建築物の定期調査	3年に1回
建築設備等の定期検査	1年に1回

(ii) 定期報告結果

上記調査及び検査により発見された不具合及び是正箇所については、都度修繕を実施しており、良好な状態に保たれているといえます。

イ 構造躯体の健全性の評価

(i) 耐震性

佐久市役所本庁舎は昭和50年に建築された施設です。現行の耐震基準に基づいた建築物に該当していないことから、平成22年及び平成25年に耐震診断を実施し、構造耐震判定指標を満たしていない箇所について、下記の期間において耐震改修工事を実施しました。これにより、構造躯体は健全に保たれています。

また、南棟においては、平成22年度に耐震診断を実施しており、構造耐震判定指標を上回る結果であったため、下記の期間において大規模改修とあわせ、劣化部の補修工事を実施しました。これにより、構造躯体は健全に保たれています。

- ・平成23～25年度 低層棟 耐震改修工事
- ・平成26～27年度 高層棟 耐震改修工事
- ・平成27～28年度 南棟（旧消防署）改修工事

ウ 構造躯体以外の劣化状況調査

(i) 対策済みの箇所

下記の箇所については、改修工事を実施しており、更新済みとなっています。

(ア) 本庁舎

- ・平成26～27年度 高層棟 外壁刷新
- ・平成29～30年度 低層棟 屋根葺き替え・外壁タイル剥落防止

(イ) 南棟

- ・平成29～30年度 南棟 屋根葺き替え

(ウ) 議会棟

- ・平成28年度 議会棟 屋根葺き替え

(ii) 対策未実施の箇所

建物外構部（エントランス、通路、階段等）や、建物内装（壁紙、タイル、塩ビシート等）、また衛生設備や配管については、今後、劣化状況等調査を行い、必要な対策を検討することとします。

2 適正化に関する分析

「1 対象施設の状況」をもとに、各施設の今後のあり方について分析を行います。

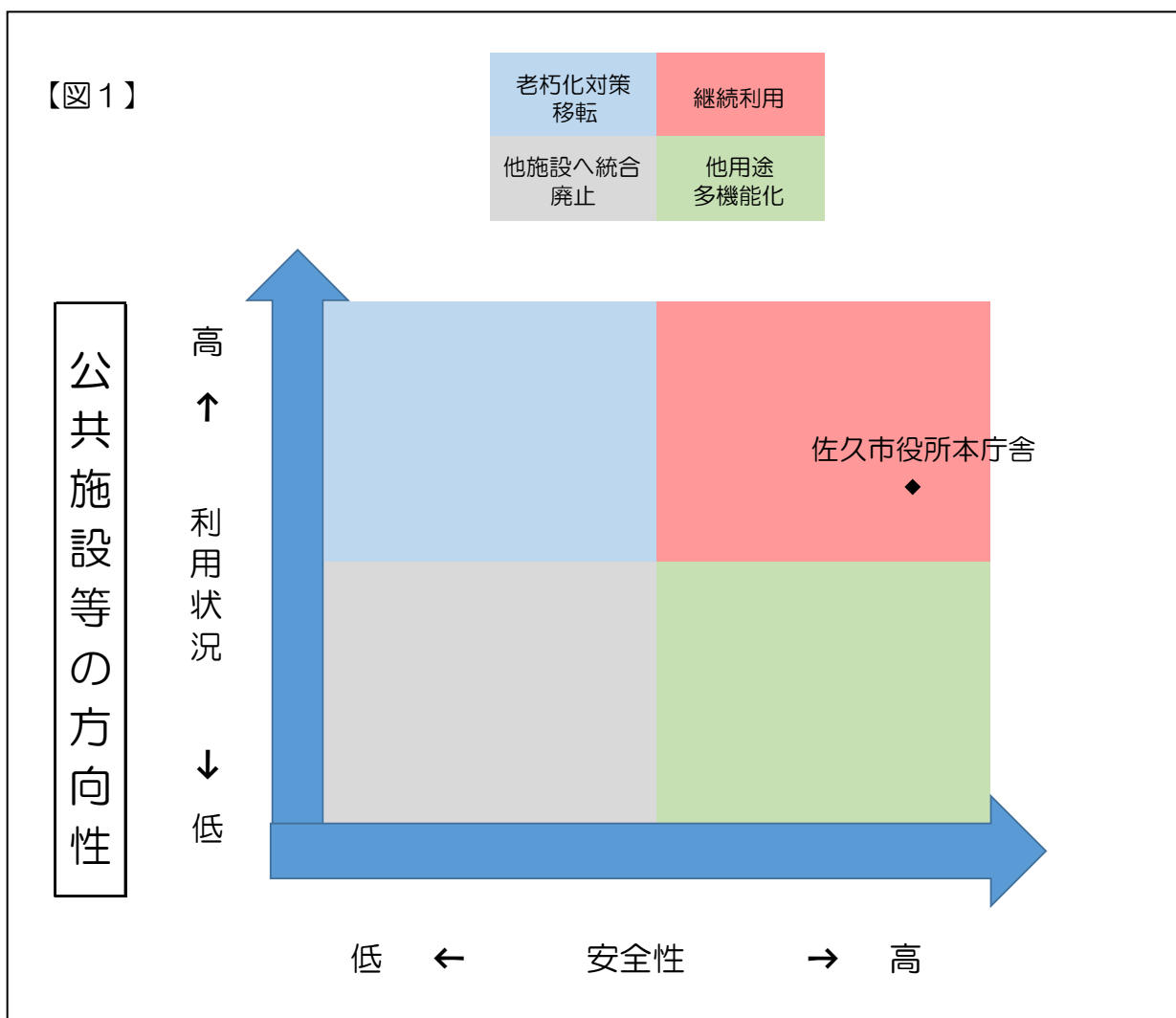
(1) 分析にあたっての考え方

総合管理計画の基本方針に基づき、適切な管理運営が可能となるよう、定期的な施設の点検と、計画的で、継続的な修繕などを実施するとともに、推進方針に掲げる目標の実現のため、施設の統廃合などの適正化を検討し、更新の際には、適正な規模で、より使いやすい施設となるような今後のあり方を分析します。

原則的には、基本方針の「量的見直し」にある「検討イメージ」を用いて、利用状況、安全性、効率性の状況から将来における施設のあり方を検討し、全体における適正化について検討を進めますが、佐久市役所本庁舎は、本市の行政サービスの核となる施設であり、災害時の防災拠点となる重要な施設であることから、優先的に分析を進めることとします。

(2) 「公共施設等の方向性」の分析

ハード面である「公共施設等の方向性」の分析は、図1のとおりです。



佐久市役所本庁舎は、本市における行政窓口の中核であることはもとより、地域防災計画における地域の防災拠点であることから、利用状況は高くなっております。

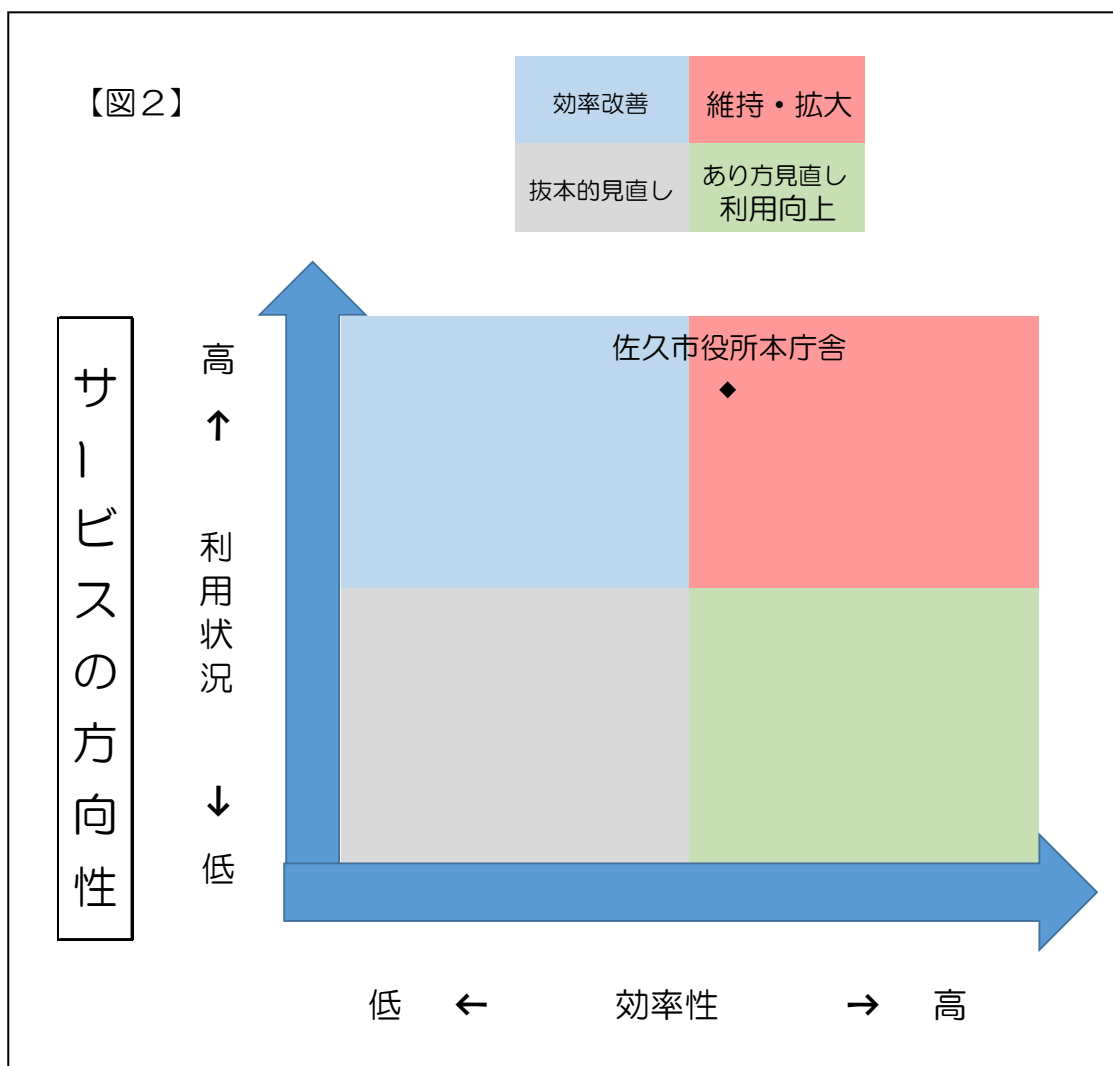
本施設は、特定建築物として、定期報告や躯体構造検査結果により建物の状況が良好に保たれていることを確認しているほか、耐震改修工事が実施済であるため、安全性についても、高く評価しています。

一方、庁舎を利用するうえで、構造的に古い建築物であることや、いくつかの棟が分散していることにより、来庁者の動線上に段差などの障壁がいくつかあることが課題となっており、利便性や安全性を更に高めていくためには、ユニバーサルデザインやバリアフリーに対応した改修を行う必要があります。

なお、統廃合に関しては、今後、改築を検討すべきときに合わせて、同敷地内の南棟及び議会棟の機能統合やその他の近隣類似施設の機能との統廃合について検討することとします。

(3) 「サービスの方向性」の分析

次に、ソフト面である「サービスの方向性」の分析は、図2のとおりです。



佐久市役所本庁舎は、本市の行政サービスの拠点として、各種行政事務、行政サービスの提供を行っており、多くの皆さんに利用していただく利用度の高い施設となります。

近年では、行政サービスに対するニーズの多様化を背景に、より良い行政サービスの提供が求められております。

サービスの効率性に関しては、提供サービスをより良いものとするため、窓口のレイアウトの改修等、設備面における対応が必要な状況です。また、ICT化などにより、各支所との連携を向上させることにより、行政サービスの地域格差の解消を進める必要があります。

また、利用状況を踏まえたサービス面での評価は非常に高く、現状の水準を維持・確保していく必要があります。ただし、設備の改善や民間活力の導入などによるサービスの効率化を検討する余地はあるものと考えています。

3 対策内容と実施時期

ハード、ソフト両面からの分析を踏まえ、対象施設の対策内容と実施時期について検討します。

(1) 対策内容

ア 考え方

総合管理計画での試算におきましては、施設の耐用年数を 60 年程度と見込み、更新費用の試算を行いました。推進方針での目標を達成するため、また、老朽化し、時代の要請にそぐわなくなった機能を改善することを考慮しますと、築後、一定の期間を経過し、大規模改修の実施の有無や、耐震における対応などを踏まえ、施設面積が削減されるなど、適正化に資することが見込まれる対策については、財源の状況等を勘案しつつ、検討を進めていきます。

なお、適正化に資する対策内容としては、①集約化・複合化、②転用、③除却、④長寿命化などが想定されますが、これ以外にも⑤民間等への譲渡、⑥民間等への貸与を加えることとします。

また、更新などとは別に、公共施設等の長寿命化に資する適正な管理運営の一環として、定期的な点検の実施と、計画的な修繕を行うこととを対策内容に位置付けます。

イ 対象施設の対策内容

佐久市役所本庁舎は、築後 40 年以上経過し、総合管理計画としても、大規模改修が必要と位置付けている施設になります。

これについては、前段の「対象施設の建物健全度の状況」で説明したとおり、耐震診断及び耐震改修の実施により、総合管理計画における施設耐用年数 60 年を超える利用が可能となっています。そのため、今後は、必要な点検、修繕を行いながら、できるだけ長く施設を維持できるよう長寿命化を推進します。

一方、行政サービスの拠点として利用度の高い施設であることを踏まえ、課題となっているユニバーサルデザイン化及びバリアフリー化への対応を行い、施設の利便性や安全性の更なる向上を図ることとします。

(2) 実施時期

対策内容を踏まえ、本計画期間中、対策内容の実施時期を第 1 次～3 次までの年次経過として、平成 31 年度から令和 4 年度までを第 1 次対策期間として、実施時期の設定を行います。

第 1 次対策期間においては、公共施設等適正管理推進事業債などの財源の活用を視野に、ユニバーサルデザイン化事業による施設更新に着手します。また、老朽化対策については、

各法点検、簡易点検のほか、設備調査を適宜行い、順次改修計画を策定します。

(3) 総合管理計画における施設分類別の今後のあり方【再掲】

総合管理計画における施設分類別における『課題』、『今後の施設のあり方』及び、『目標』は以下のとおりです。

佐久市役所本庁舎

施設分類：行政系施設

【課題】

- 他の施設に併設されている出張所を除き建築後30年以上経過しているものが多くあり、これらの施設については、老朽化が進んでいるため、今後修繕や更新を計画的に実施していく必要があります。
- 利用状況を見ると、出張所の利用者にばらつきが見られるほか、住民票の写しなどのコンビニ交付サービスや、使用料などのコンビニ収納の開始などにより利用者数の減少が予測されるため、支所や出張所のあり方を検討していく必要があります。
- コスト面では、老朽化の進行に伴い、維持管理費用の増大が予想されることから、効率的で、計画的な維持管理とともに、提供サービスの見直しも図る必要があります。

【今後の施設のあり方】

- 市庁舎は、市民生活に必要な行政サービスや防災機能を維持・確保していく観点から、市民ニーズや人口規模に見合った適切な職員数やサービス内容を見直すとともに、今後の建替え時に合わせて関連機関などとの複合化の可能性を検討します。
- 支所及び出張所は、施設の建替えや提供するサービス内容の検討に合わせて見直しをすることで、保有面積の削減や複合化を進め、コスト削減を図ります。
- 維持管理費の軽減を図るため、品質とコストの関係を見極めた上で維持管理業務の包括委託の導入を検討します。
- 市庁舎など市民が多く訪れる施設では、余裕スペースの一部を民間事業者などへの貸付や広告の掲載などによる収入の確保も検討します。

【施設分類別の目標】

市民にとって身近な施設となるよう、周辺施設との複合化や出張所の統合などを行い、適正な施設規模とすることで、約 6,086 m² の面積を削減します

(または、今後40年間で約34.5億円(年間約0.9億円)の更新費用を削減、もしくは財源を確保する)

(4) 総合管理計画から見た優先的な対策内容

(3) に再掲しました、総合管理計画における行政系施設における目標として、「今後40年間で約34.5億円(年間約0.9億円)の更新費用を削減、もしくは財源を確保する」ことを掲げています。

この施設は、市の行政サービスの核となる施設であり、防災拠点にもなる重要な施設であることから、機能の維持・確保に万全を期する必要があります。

既に耐震改修工事が行われており、構造躯体は健全に保たれていることから、当面は、効率的で、計画的な維持管理に基づく「長寿命化」により更新費用の削減を図ることが、総合管理計画に適っていると考えます。

4 費用に関する分析

「3 対策内容と対策時期」での検討を踏まえ、対象施設における関連費用について分析を行います。

(1) 施設更新等に係る費用について

ア 現状の場合

(単位：千円)	～R8	R9～R18	R19～R28	R29～R38
市役所本庁舎	3,370	2,358,920	2,716,730	0

※R38までの合計 5,079,410,000円

イ 長寿命化の場合

(単位：千円)	～R8	R9～R18	R19～R28	R29～R38
市役所本庁舎	101,000	101,000	3,238,662	101,000

※R38までの合計 3,541,662,000円

(2) 維持管理に係る費用について

ア 現状の場合

(単位：千円)

H27～H29の平均	管理コスト ①	事業運営コスト ②	維持管理合計 (①+②)
市役所本庁舎	54,352	28,732	83,084

イ 維持管理における分析

大規模改修や、建て替えによる維持管理への影響については、照明のLED化や、冷暖房設備刷新による効率化などにより、コストの節減が期待できると考えております。

また、こまめな消灯や、冷暖房設備の不要な時間帯の停止など、運用面におけるエコ意識を高め、維持管理費の抑制に努めることも、重要となります。

(3) 費用面から見た優先的な取組

建替えに係る更新費用を試算しますと令和38年度までで50.8億円程度となり、施設の長寿命化による更新費用35.4億円程度と比較すると、建替えを行った場合、約15.4億円の負担が生ずることが見込まれます。加えて、量的見直しの観点からも「維持・拡大」もしくは

「継続利用」を図ることが妥当な施設であることから、長期的な活用を視野に施設の長寿命化を進めることが、本計画期間中の経費の節減につながるものと見込んでおります。

ただし、本計画でお示ししています施設更新等に係る概算費用は、現状の場合においては総合管理計画で用いた建築単価を、また長寿命化の場合においては、大規模改修に係る費用を総合管理計画で用いた建築単価とし、その他小規模修繕等の想定費用を合算して試算しています。そのため、個別施設計画における参考数値として取り扱うべきものであり、今後の施設整備における予算枠をあらかじめ定めるものではありません。

(4) 長寿命化に係る工程表

対策内容及び概算費用については、次頁の工程表のとおり見込んでいます。

庁舎整備年次計画

種別	項目	年度												概要
		平成31年度 2019年度	平成32年度 2020年度	平成33年度 2021年度	平成34年度 2022年度	平成35年度 2023年度	平成36年度 2024年度	平成37年度 2025年度	平成38年度 2026年度	平成39年度 2027年度	平成40年度 2028年度	平成41年度 2029年度		
本庁舎	【点検・検査】 建物定期点検業務													健康診断法に基づく点検 3年に1回
	【点検・検査】 防火設備検査業務													健康診断法に基づく点検 1年に1回
	【点検・検査】 簡易点検													管理マニュアルに基づく点検 1年に1回
	【点検・検査】 不良箇所診断業務													必要に応じて実施
	【点検・検査】 不良箇所改修工事													経費な修繕(毎年) 小規模修繕費は4年に1箇所を想定 大規模修繕費は10年に1箇所を想定
	【ユニバーサルデザイン化事業】 8階多目的トイレ改修工事													申付増設や各種設備利用者向けの多目的トイレ 男女トイレ洋式化
	【ユニバーサルデザイン化事業】 多目的駐車場整備工事													南棟駐車場への屋根付き多目的駐車場の整備
	【ユニバーサルデザイン化事業】 庁舎内トイレ洋式化工事													第1次 ユニバーサルデザイン化事業 老朽化した和式トイレの刷新(洋式化)
	【ユニバーサルデザイン化事業】 庁舎西側スロープ改良工事													第1次 ユニバーサルデザイン化事業 老朽化により評価しているスロープの整備
	【カーボンネジメント事業】 電力供給契約													平成31年度 追加施設11施設の契約 平成33年度～34年度 至45施設長年継続契約
	【カーボンネジメント事業】 空調機更新(高層棟2階)													リース契約 12年間(無償譲渡) 次期計画において、更新の検討
	【カーボンネジメント事業】 ESCO 庁舎照明LED化													リース契約 7年間(無償譲渡) 使用期間10年を想定
【庁舎整備事業】 非常用発電機バッテリー修繕													庁舎運営時から使用 バッテリー劣化による修繕 故障による機器刷新を想定	
【庁舎整備事業】 庁舎階段室 スリップ改修													階段室(全庁避難経路)スリップ劣化による改修	
【庁舎整備事業】 庁舎電話交換機刷新													平成32年度 移行機器 部品供給終了 平成32～33年度 移行機 全庁一任準備品で対応 平成34年度 機器刷新	

第1次

第2次

第3次